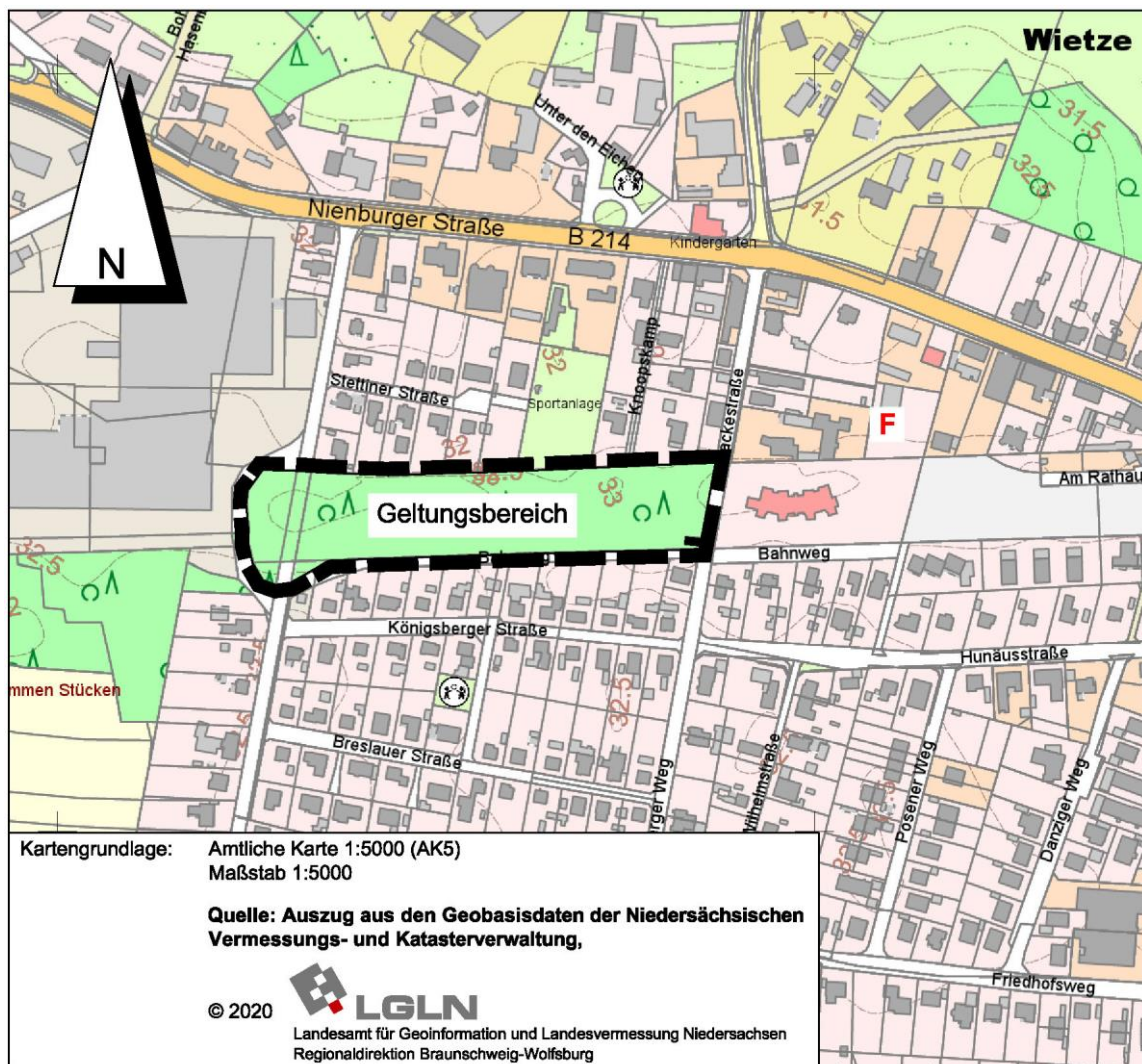


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung 29.5.2024	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		

GEMEINDE WIETZE
BEBAUUNGSPLAN NR. 15 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
„EHEMALIGES BAHNGELÄNDE“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ehemaliges Bahngelände“ im Kernort Wietze beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Westen Wietzes zwischen der Stettiner Straße im Norden, dem Poggenpaulsweg im Westen, der Königsberger Straße im Süden und dem Wieckenberger Weg im Osten.

Der Planbereich wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird Wietze als Grundzentrum bezeichnet, in dem die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken für das Wohnen als grundlegende Daseinsfunktion. Dabei sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Neubaugebieten außerhalb der Ortslagen haben. Der Planbereich ist Teil des zentralen Siedlungsgebietes, wie es im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2016 für den Landkreis Celle zeichnerisch bestimmt wird. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr soll sichergestellt sein.

Diese Anforderungen werden hier erfüllt, so dass der Planbereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde zukünftig als Wohnbaufläche statt, wie bisher, als gemischte Baufläche dargestellt werden kann. Hierzu wird im Parallelverfahren eine 12. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

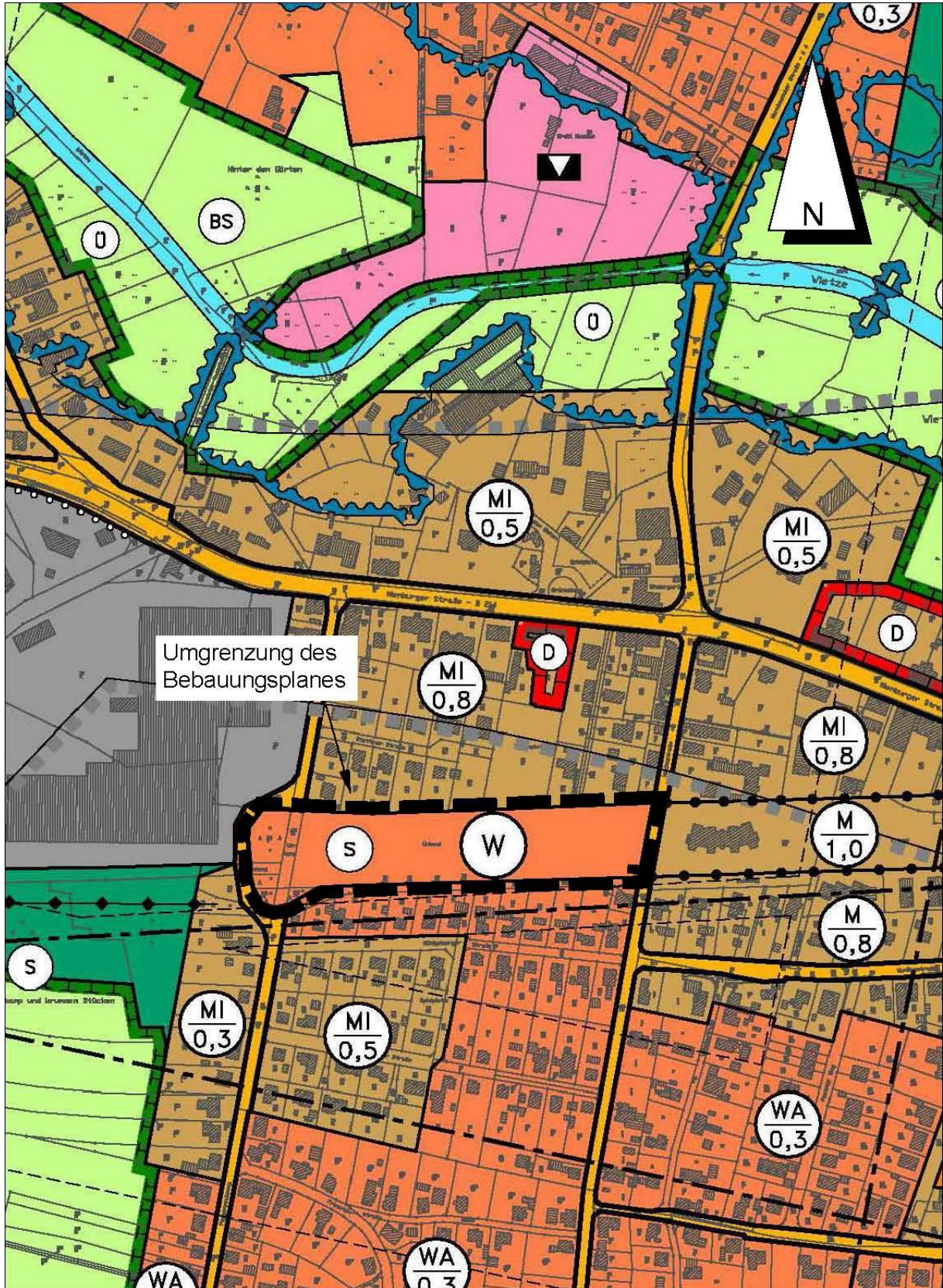
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang eine gemischte Baufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 aus. Sie ist Teil einer größeren Fläche, unter der der Bergbau umgeht; in diesem Fall ein durch den Buchstaben S gekennzeichneteter Salzstock.

Aufgrund der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan einer 12. Änderung unterzogen und stellt zukünftig eine Wohnbaufläche dar.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes sowie seine 12. Änderung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes
Mit eingearbeiteter 12. Änderung, M 1 : 5.000



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbeitrag verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Er beinhaltet eine Beschreibung von Natur und Landschaft.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der Planbereich war früher durch Eisenbahnanlagen belegt und liegt seitdem brach. Er soll nun durch die vorliegende Planung entsprechend der heutigen städtebaulichen Zielsetzung wieder nutzbar gemacht werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind ausgeschlossen, und es wird eine Mindestausstattung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wie Photovoltaik- und Solaranlagen festgesetzt, weil eine zusätzliche Belastung der Luftqualität im Ort durch die Folgen der Bebauung vermieden werden soll. Im § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird unter dem Buchstaben e gefordert, dass Emissionen zu vermeiden sind, und dass gemäß dem Buchstaben h die bestmögliche Luftqualität in Gebieten, in denen bestimmte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, erhalten wird. Das hat die Gemeinde Wietze dazu veranlasst, für ihr Gebiet bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Heizung und Energiegewinnung weitgehend auszuschließen sowie die Nutzung der Solarenergie vorzuschreiben. Durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstoßes kann durch Maßnahmen im Städtebau der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, dem Klimawandel entgegenzutreten.

Durch die Anwendung des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe f BauGB, der eine solche Bestimmung ausdrücklich zulässt, kann der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, nach dem durch Maßnahmen im Städtebau dem Klimawandel entgegenzutreten ist. Dieses städtebauliche Ziel kann durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstoßes unterstützt werden, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger gemindert werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel, das durch die Planung für dieses Baugebiet dementsprechend umgesetzt werden soll. Insofern besteht das Konzept der Gemeinde Wietze darin den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Dass dies für die Bauherrn unzumutbar wäre, kann so nicht festgestellt werden. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine lockere und durchgrünbare Bebauung, wie sie der Lage des Baugebietes im Wohnumfeld entspricht. Im Osten wird eine höhere Geschossigkeit festgesetzt. Dadurch soll hier eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ermöglicht werden.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es werden im westlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen, um eine optische Durchlässigkeit der Bebauung zu schaffen. Im östlichen Bereich sollen dagegen auch Hausgruppen entstehen können, um eine bodensparendere Bebauung zu ermöglichen. Dazu werden auch Gebäudelängen über 50 m ermöglicht.

Direkt an der Verkehrsfläche sollen keine Hochbauten wie Garagen und Carports errichtet werden, um eine optische Verengung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden.

Die Baugrenzen können mit dem Mindestabstand von 3 m zu Gebietsgrenzen großzügig gehalten werden, weil durch das Maß der baulichen Nutzung das Ziel einer lockeren Bebauung erreicht werden kann. Wo innerhalb der Grundstücke Gebäude errichtet werden, muss nicht weiter vorbestimmt werden.

3.4 Verkehr

Das Gebiet soll durch eine Stichstraße von innen erschlossen werden, weil der südlich angrenzende Weg für eine Erschließung als nicht geeignet beurteilt wird.

Flächen für Stellplätze werden festgelegt, in denen solche Anlagen vorrangig anzulegen sind. Dadurch soll bereits auf der Ebene des Bebauungsplans verdeutlicht werden, wo Fahrzeuge abgestellt werden.

An der Nienburger Straße befindet sich in einer Entfernung von 300 m bzw. 400 m eine Bushaltestelle, an der eine Verbindung in die Ortsmitte mit den dortigen Umsteigemöglichkeiten sowie nach Jeversen angeboten wird.

3.6 Immissionsschutz

In der Nachbarschaft sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, deren Emissionen gemäß der Betriebsgenehmigungen im Baugebiet als Immissionen zu berücksichtigen sind. Hierzu ist eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich, die zu entsprechenden Schutzfestsetzungen im Bebauungsplan führen kann.

3.6 Grün

Hierzu wird auf den Umweltbeitrag verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erstellt wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zum Beispiel von Garagen oder Nebenanlagen sollen begrünt werden, weil dadurch das städtebauliche Bild erheblich verbessert werden kann. Darüber hinaus kann Regenwasser auf einem begrüntem Dach besser zurückgehalten werden als auf einem unbegrüntem Dach, so dass die Vorflut entlastet wird. Weiterhin trägt eine Begrünung zur Isolierung des Dachs bei, so dass Heiz- bzw. Kühlenergie eingespart werden kann. Dies ist ein, wenn auch natürlich kleiner, Beitrag, um dem Klimawandel entgegenzutreten, wie es im § 1 (5) BauGB ausdrücklich gefordert wird.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift wird die Höhe von Einfriedungen begrenzt, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Gärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrs- und Grünfläche hinaus beitragen können.

Freileitungen werden ausgeschlossen, soweit sie nicht unter die Ausschlussregelung des § 1 (2) Nr. 3 NBauO fallen. Sie wären neben Gebäuden und Anpflanzungen ein drittes gestaltendes Element in der dritten Dimension, die das Ortsbild beeinträchtigen und damit den städtebaulichen Zielen einer ortsangepassten Bebauung und Nutzung entgegenwirken würden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes konkret nicht bekannt. Sie können aber aufgrund der früheren Nutzung als Bahngelände auch nicht ausgeschlossen werden.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Das im Baugebiet selbst anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend der Tiefbauplanung so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

Eine vorhandene Glasfaserkabelstation im Südosten des Planbereichs wird mit überplant, muss aber nicht gesondert festgesetzt werden, weil sie nach § 14 BauNVO auch ohnedies zulässig sein kann.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,7460 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete 1,5483 ha

Verkehrsfläche 0,1764 ha

Grünfläche – Spielplatz, öffentlich 0,0213 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 15 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Ehemaliges Bahngelände“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister